

Exempel från Stockholms stad



Kulturmiljödag: tema ändrad PBL

5 december 2025

Mary Tjernström, Strateg

Stadsbyggnadskontoret - Stockholms stad



Agenda

- Nya krav i samband med ändrad PBL
- Stockholms stads förberedelsearbete inför ändrad PBL
- Hantering av kulturmiljöfrågor
 - innan och efter ändrad PBL
- Exempel från Stockholms stad
- Utmaningar framåt
- Vad innebär ändrad PBL för Stockholms stad?



Nya krav i översiktsplanen - kulturhistoriskt värdefulla miljöer

I översiktsplaner som startas efter 1 december 2025 ska det framgå:

- sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena



Generell förändring lovplikt

- Områdesdifferentierad lovplikt införs
- Lovplikten skärps inom vissa områden:
 - exempelvis inom särskilt värdefulla områden (8 kap. 13 §)
- Större skillnader avseende lovplikt inom och utom detaljplanelagt område



Utökad lovplikt i särskilt värdefulla områden



- Ökad lovplikt för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden
- Detsamma gäller anläggningar som är särskilt värdefulla eller belägna inom sådana områden



Bestämmelserna om 8:13

8 kap 13 § PBL

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.



Stockholms stads förberedelsearbete

- Kontorsövergripande projekt initierat
- Påverkan på ärendehantering inom PBL
- Behov av samordnad och enhetlig implementering
- Skapa övergripande samsyn
- Förbereda för effektiv implementering av de nya reglerna



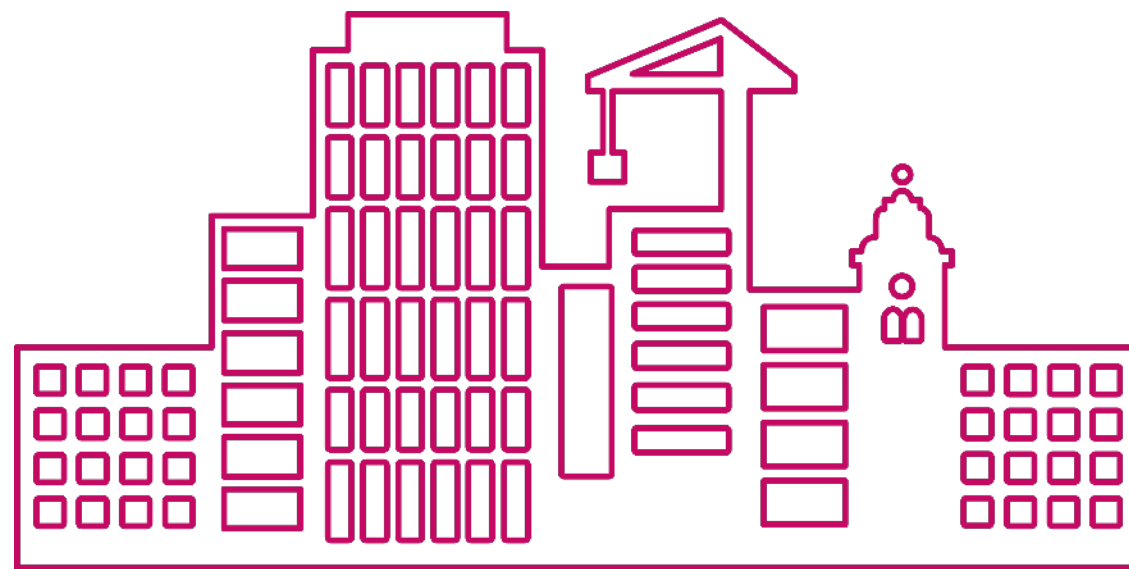
Övergripande mål med vårt arbete

Övergripande mål:

- Skapa förutsättningar för samsyn och enhetlig tillämpning av ändrad PBL inom kontoret

Projektmål:

- Kartlägga och prioritera interna styrdokument som påverkas av ändrad PBL
- Identifiera och prioritera samverkansområden där det finns behov av gemensam tolkning eller samordning i tillämpningen av ändrad PBL
- Genomföra kontorsövergripande workshop eller utbildning för samsyn och förståelse



Hantering av 8:13 innan ändrad PBL

- Del av prövning av åtgärd i handläggningsprocessen
- Samverkan med Stockholms stadsmuseum
- Befintliga underlag och strategier



Översiktsplan

Översiktsplan

- ger vägledning och stöd i beslut om användning av mark – och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras

Riksintressebilaga

- redogörelse för riksintresset och dess uttryck
- generella och tematiska förhållningsätt

Fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken

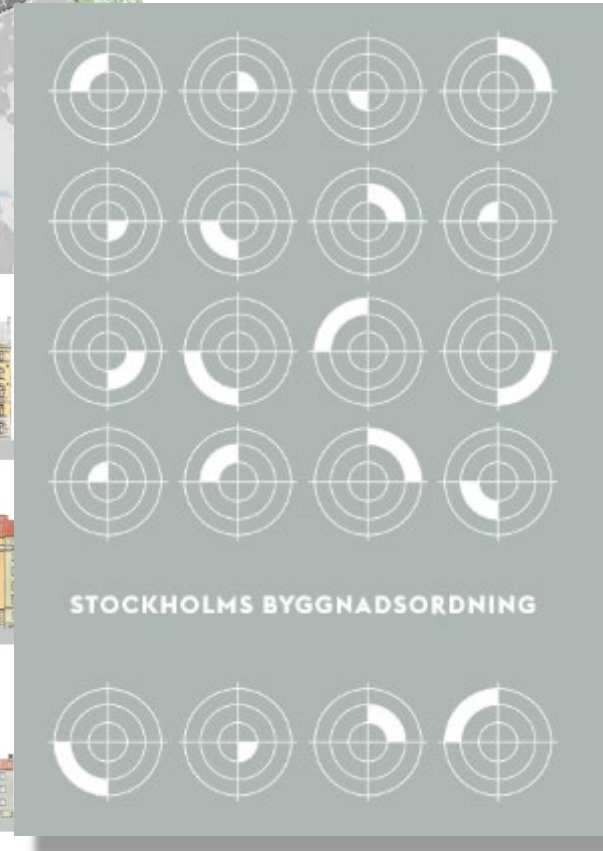
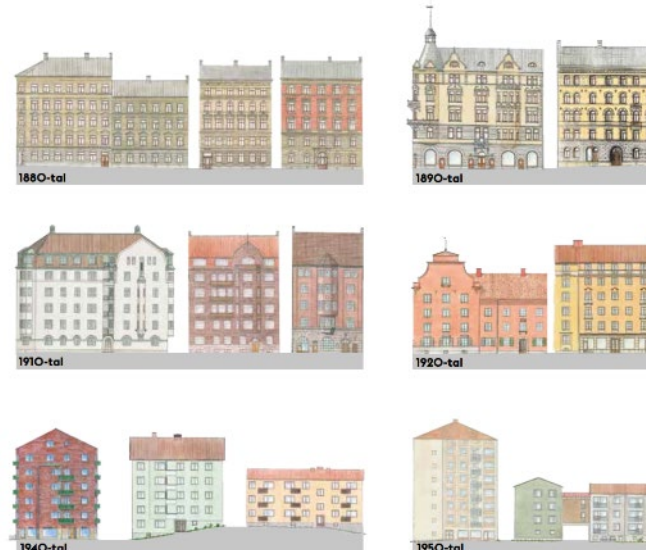
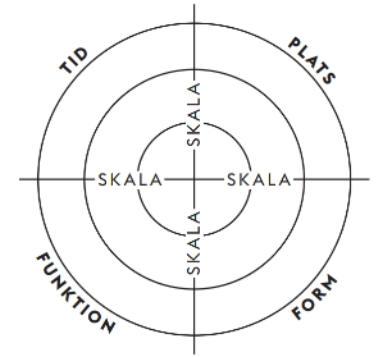
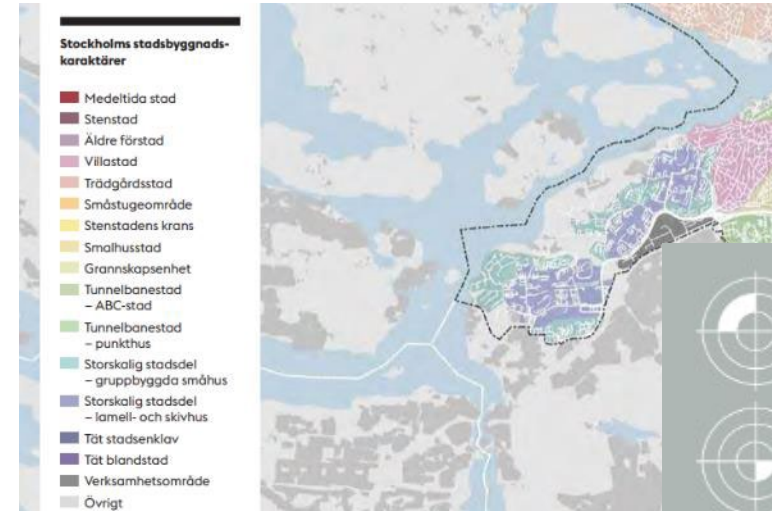
- vägledning för markanvändning och utveckling samt vad som kan prövas genom bygglov (områdesbestämmelser)



Stockholms byggnadsordning

Karaktärsbeskrivningar och vägledningar

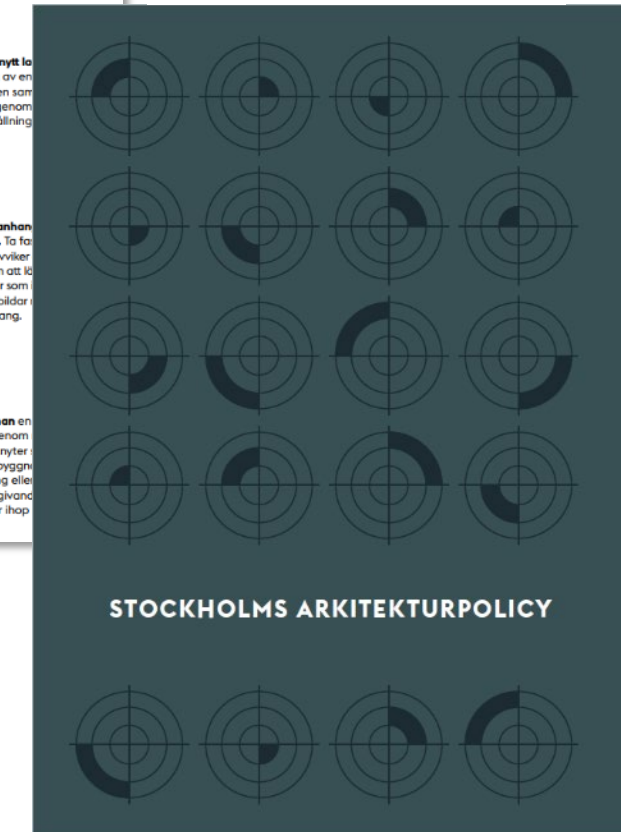
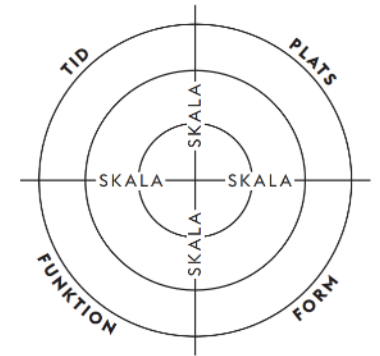
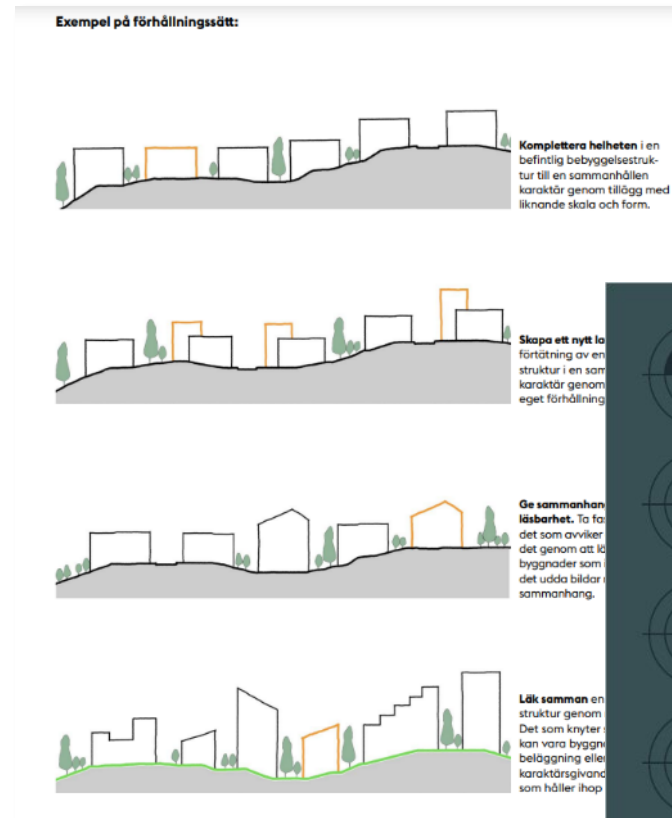
- Historik och särdrag
- Stockholms stadsbyggnadskaraktärer – områdesindelning med utgångspunkt i bebyggelsens struktur och karaktär
- Vägledningar
- Verktøy för stadens gestaltning



Stockholms arkitekturpolicy

Genom arkitekturpolicyn talar staden om hur Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och mångsidigt

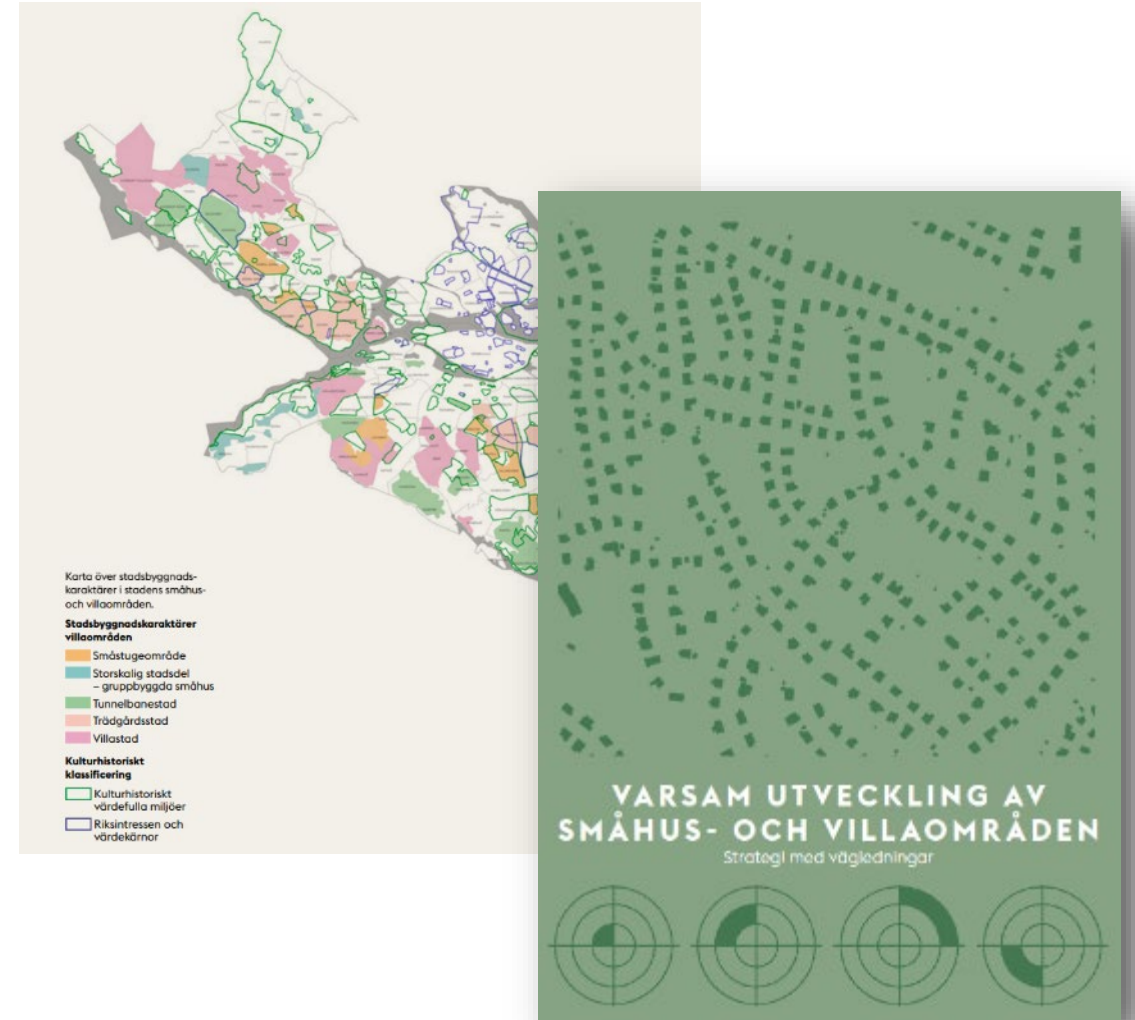
- policyn ska bidra till en sammanhållen gestaltning
- innehåller fördjupningar kring olika aspekter av arkitektur, ger konkreta medskick och metoder



Varsam utveckling av småhus – och villaområden

Stadsbyggnadskarakterer i småhusområden
Strategi med vägledningar

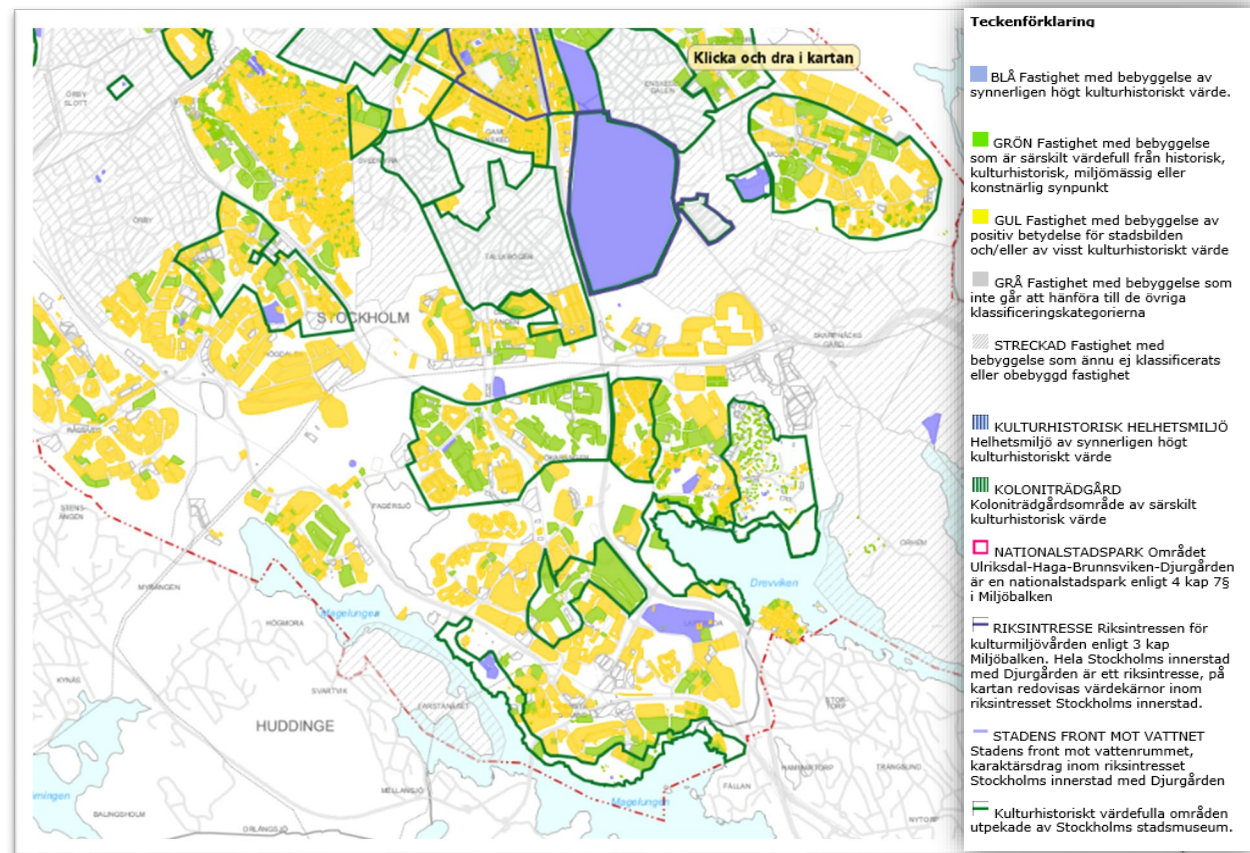
- Trädgårdsstad
- Villastad
- Småstugeområden
- Gruppbyggda småhusområden i tunnelbanestad
- Gruppbyggda småhusområden i storskalig stadsdel



Klassificeringskartan

Kunskapsunderlag framtagen av Stockholms stadsmuseum

- Redovisning av riksintressen för kulturmiljövården
- Redovisning av särskilt värdefulla områden för kulturmiljövården
- Redovisning av klassificeringar av enskilda byggnadsverk



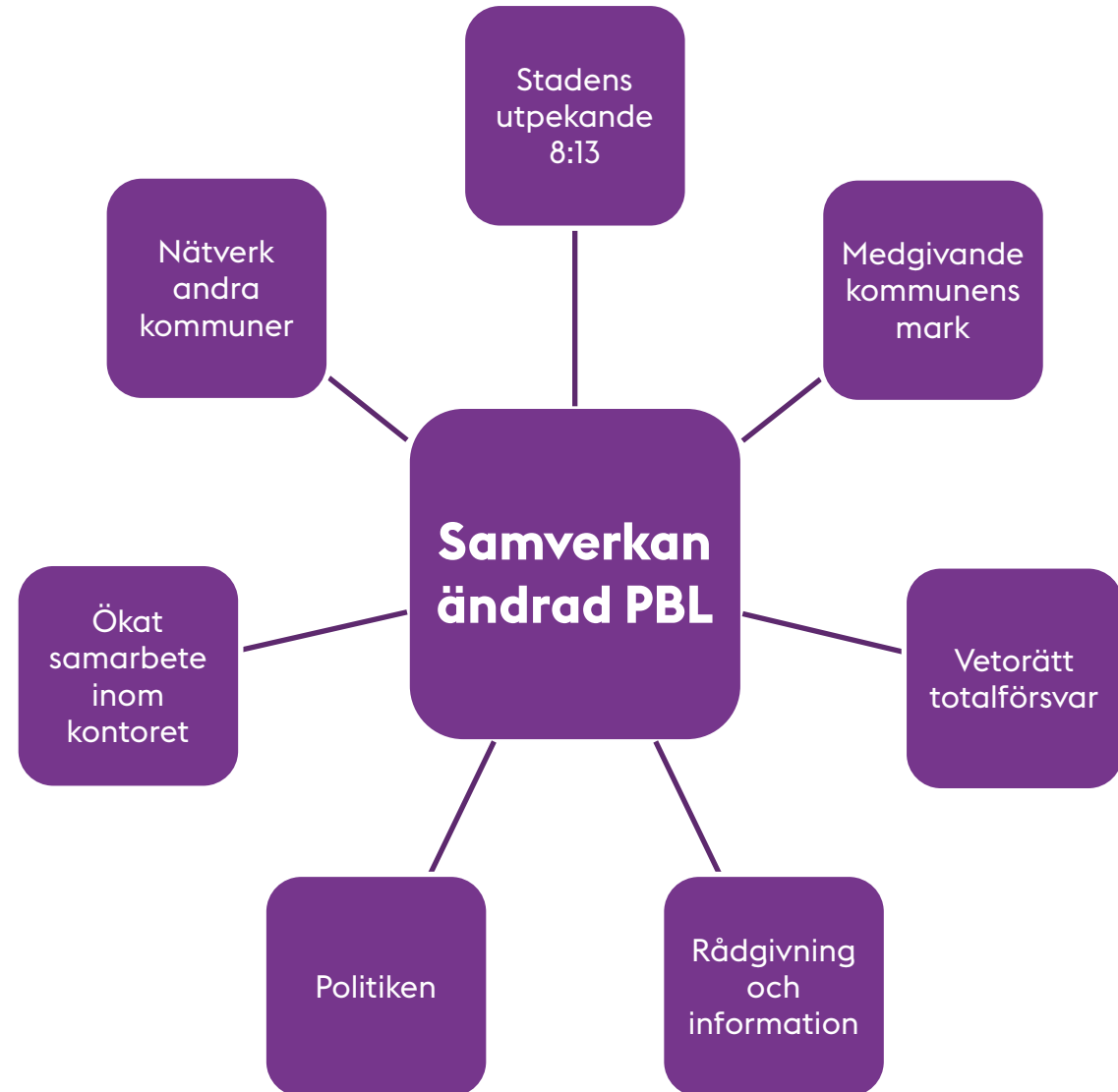
Hantering av 8:13 efter ändrad PBL

- Del av prövning av åtgärd i handläggningsprocessen
- Bestämmelserna gäller oavsett utpekande i översiktsplan
- Fortsatt samverkan med Stockholms stadsmuseum
- Befintliga underlag och strategier
- Behov av ytterligare tydliggörande internt och externt



Identifierade samverkansområden

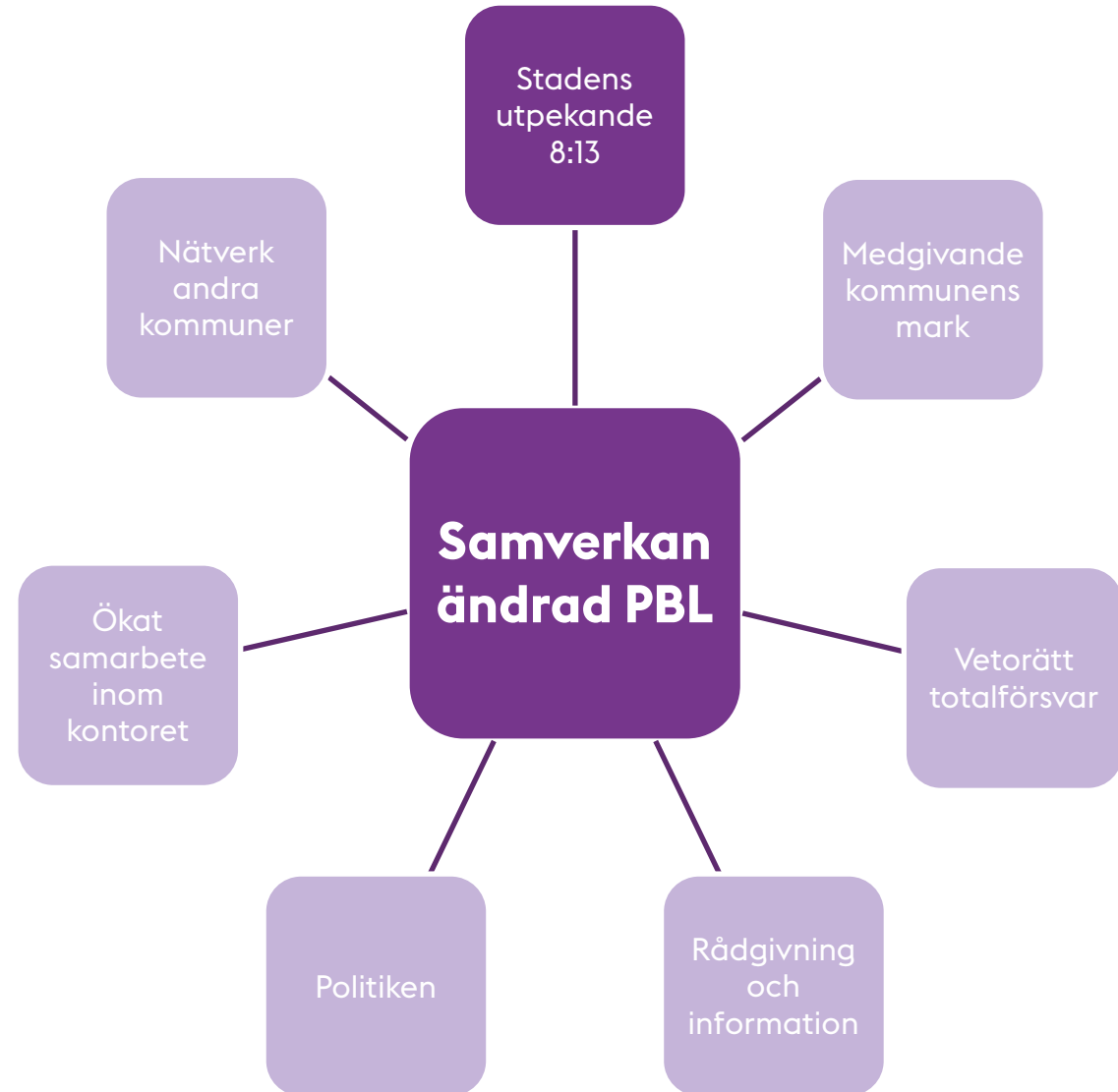
Identifiera och prioritera samverkansområden där det finns behov av gemensam tolkning eller samordning i tillämpningen av ändrad PBL



Stadens utpekande 8:13

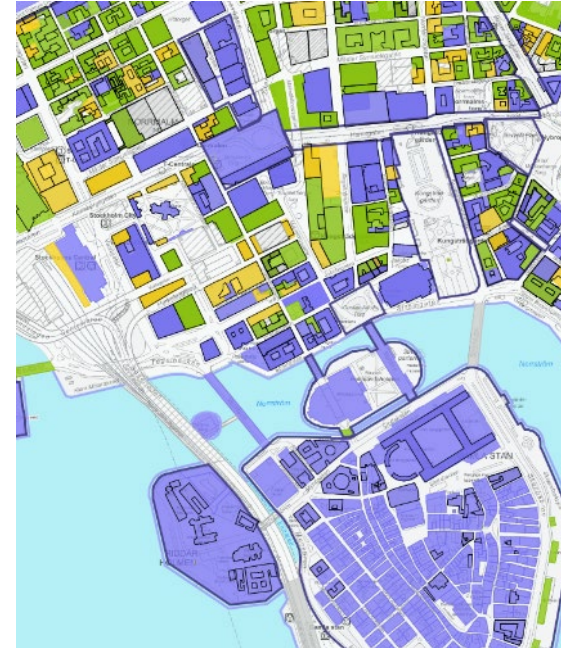
Samverkan mellan stadsbyggnadskontoret och stadsmuseet krävs för att tydliggöra kommunens syn på värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och miljöer.

Gemensamt arbetssätt och nytt dokument tas fram.



Exempel Stockholms stad

- Riksintressen för kulturmiljövården
- Särskilt värdefulla områden
- Enskilda klassificeringar blå och grön
- Skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser



Utsnitt exempel byggnader i city/Gamla stan



Utsnitt skyddsbestämmelser i detaljplan i city

Exempel Stockholms stad

- Enskilda klassificeringar gul och streckat
- Varsamhetsbestämmelser i detaljplan



Utsnitt exempel byggnader i Skarpnäck



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Övrigt område

Varsamhetsbestämmelser
Ny toktopp, nytt takfönster eller annan ändring får endast göras där det inte är olämpligt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska och stads(område)planmässiga värde eller på grund av att byggnaden ingår i en värdefull helhetsbild. En förutskrivning är att tilläggen ska anordnas så att de inte påverkar byggnadens utseende och exponering i stadsbilden.

Upphävda bestämmelser
För nämnda fastigheter upphävs gällande stadsplanens bestämmelser som innebär förbud mot att ändra inre. De stadsplaner och bestämmelser som berörs redovisas i bilagan Upphävda bestämmelser.

Administrativa bestämmelser
Planens genomförandetid är 5 år.

UPPLYSNINGAR
Förslaget består av denna handling med utdrag ur bevakningsplan, tillägg till planbestämmelser, tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning.
Till förslaget hör dessutom bilagan Upphävda bestämmelser.
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL) med tillämpning av särskild planförfarande.

Utsnitt varsamhetsbestämmelser i detaljplan i Vasastaden

Exempel Stockholms stad

- Enskilda klassificeringar grå



Utsnitt exempel byggnader i Hagsätra

Utmaningar framåt

- Nivå i redovisning kopplat till ÖP och övriga dokument
- Icke inventerade byggnadsverk, allmänna platser och områden
- Rådgivning och information medborgare
- Bedömningar 8:13 från fall till fall



Vad innebär ändrad PBL för Stockholms stad?

- Stockholm stad är detaljplanelagd till ca 93%
- Många särskilt värdefulla miljöer, byggnadsverk och allmänna platser
- Arbetet med ny översiktsplan inleds
- Nytt dokument för värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden
- Ökat behov av rådgivning och information
- Ökat behov av samverkan inom kontoret och över förvaltningsgränserna
- Förmodad ökning av tillsynsärenden



Tack!